

## Beschlussvorlage - öffentlich -

**Beratungsfolge:**

**Drucksachen-Nr.: 057/2008**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und  
Feuerschutz

am 07.04.2008 TOP:

Verwaltungsausschuss

am 15.04.2008 TOP:

Rat der Stadt Laatzen

am 15.04.2008 TOP:

**Bebauungsplan Nr. 50 B - 12. Änderung (gem. § 13 BauGB) - "Zentrumsbereich II", OT Laatzen-Mitte**

- **Aufstellungsbeschluss,**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung und**
- **Satzungsbeschluss unter Vorbehalt**

**I) Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und  
Feuerschutz empfiehlt ....

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt ....

Der Rat beschließt:

A) Aufstellungsbeschluss

Unter der allgemeinen Zielsetzung, die im Bebauungsplan Nr. 50 B - 11. Änderung - im südlich an die Pettenkoferstraße angrenzenden Kerngebiet (MK2) lediglich als Höchstmaße festgesetzte Zahl der Vollgeschosse durch Mindest- und Höchstmaße zu ersetzen, beschließt der Rat die Durchführung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 B im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 B - 12. Änderung - ist mit demjenigen der 11. Änderung identisch und wird begrenzt

- im Nordwesten von südöstlichen Grenze der Robert-Koch-Straße,
- im Nordosten von dem nordöstlich der Häuser Pettenkoferstraße 1 bis 7 verlaufenden öffentlichen Verbindungsweg zwischen Robert-Koch- und Wülferoder Straße (Flurstück 122/4),

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnung durch andere Teams		
Diktatz.: 61 Pr AZ.: 611-01/50B.12				

- im Südosten von der südöstlichen Grenze der zwischen der vorgenannten Wegeverbindung und der Pettenkofer Straße gelegenen öffentlichen Grünfläche (Flurstück 95/1), von der nordöstlichen Grenze des östlichen Abschnittes der Pettenkofer Straße zwischen der dortigen Wendeanlage und der Wülferoder Straße sowie von der Wülferoder Straße zwischen Pettenkofer- und Erich-Panitz-Straße und
- im Südwesten von der nordöstlichen Grenze der Erich-Panitz-Straße.

Die genannten Flurstücke liegen in der Flur7, Gemarkung Laatzen.

#### B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der von der Verwaltung ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 B - 12. Änderung - nebst Begründung in der Fassung vom 28.03.2008 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.

In Anwendung des § 13 (2) BauGB ist von der frühzeitigen Unterrichtung sowohl der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB abzusehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren unmittelbar mit der öffentlichen Auslegung nach Maßgabe des § 3 (2) BauGB fortzusetzen und parallel dazu die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

#### C) Satzungsbeschluss unter Vorbehalt

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen der §§ 1 und 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 6, 7 und 40 NGO beschließt der Rat der Stadt Laatzen - unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen sowohl der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB als auch der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB keine Anregungen oder/und Bedenken eingehen, die zu einer inhaltlichen Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs führen könnten oder/und einer abschließenden Abwägung und Beschlussfassung durch den Rat bedürften - den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 B - 12. Änderung (gem. § 13 BauGB) "Zentrumsbereich II" in der Fassung vom 28.03.2008 als Satzung.

Gemäß § 9 (8) BauGB wird die dazugehörige Begründung vom 28.03.2008 als Planbegründung beschlossen.

### **II) Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan 50 B – 11. Änderung – "Zentrumsbereich II" wurde zwischen Juni 2007 und Dezember 2007 aufgestellt und am 17.01.2008 rechtsverbindlich. Die Durchführung eines erneuten Änderungsverfahrens innerhalb nur weniger Monate erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Hinsichtlich des Vorhabenträgers / Investors zeichnet sich ein Wechsel ab, wovon letztlich auch die bereits im Juli 2007 beschlossene Veräußerung einer Teilfläche der im Eigentum der Stadt stehenden Parkplatzfläche an der Pettenkoferstraße betroffen ist (siehe hierzu DS.-Nr. 137/2007). Derzeit sind zwei in der Region Hannover ansässige Investoren/-gruppen an der Durchführung des Vorhabens

interessiert, so dass über den Zuschlag voraussichtlich per Auswahl- oder ggf. Bieterverfahren entschieden werden muss.

2. Die ursprüngliche Absicht, mit dem Vorhabenträger / Investor einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen, der detaillierte Vorgaben zur Ausführung des Vorhabens, zur Erschließung, zu Folgekosten etc. umfassen sollte, wird nicht weiter verfolgt, da nach dem EU-Vergaberecht (bzw. entsprechender Interpretation in zwei Gerichtsentscheiden aus NRW) ein derartiger "Vertrag mit Baukonzession" in Verbindung mit der Veräußerung eines städtischen Grundstücks eine europaweite Ausschreibung erforderlich machen würde.

3. Dem Bebauungsplan 50 B - 11. Änderung - liegt das vom Büro Richter&Förster (Laatzen) und dem (seinerzeit) voraussichtlichen Vorhabenträger gemeinsam entwickelte – und dem Rat im Frühjahr 2007 präsentierte und von ihm gebilligte - städtebauliche Konzept der "Einkaufs- und Freizeitmeile Pettenkoferstraße" zugrunde.

Dieses Konzept sieht eine unter sowohl funktionalen als auch architektonisch-ästhetischen Aspekten zentrums-adäquate, anspruchsvolle Bebauung mit einem zweigeschossigen Baukörper parallel zur Pettenkoferstraße und einem weiteren, zwei- bis dreigeschossigen Baukörper zwischen Pettenkofer- und Erich-Panitz-Straße zugunsten einer Mischnutzung aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Freizeit- und Dienstleistungsbetrieben vor.

Der zur Realisierung dieses Konzeptes aufgestellte Bebauungsplan mit seinen zwischen der Stadt und dem (seinerzeit) voraussichtlichen Investor abgestimmten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ermöglicht (als "Angebotsplanung") zwar in vollem Umfange die Realisierung des o.g. Bebauungs- und Nutzungskonzeptes, er trifft umgekehrt allerdings keine Vorkehrungen gegen eine "aus Kosten- bzw. Wirtschaftlichkeitsgründen" ggf. deutlich hinter den städtebaulichen Zielvorstellungen zurückbleibende tatsächliche bauliche Nutzung - durch beispielsweise eine nur eingeschossige oder/und nur einen Baukörper umfassende Bebauung mit ggf. ausschließlich Einzelhandelsnutzungen.

Zur Sicherstellung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung genügt es aus Sicht der Verwaltung, die zurzeit lediglich als Höchstmaße festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im fraglichen Teilgebiet MK2 durch Mindest- und Höchstmaße zu ersetzen, nämlich für den Bereich parallel zur Pettenkoferstraße auf "zwingend zwei" (II) und für den südwestlich angrenzenden Bereich auf "mindestens zwei und höchstens drei" (II – III) Vollgeschosse zu ändern (siehe Anlagen 1.1 und 1.2, Planzeichnung und Planzeichenerklärung).

Komplementär dazu bietet sich an, durch Örtliche Bauvorschrift zu regeln, dass in den Teilgebieten MK2 und MK3

- die Gebäude in Massivbauweise zu errichten und
- nur einhüftige, flachgeneigte Dächer bis max. 28° Neigung zulässig sind.

Des weiteren werden Werbeanlagen nur an Gebäuden zugelassen, aufdringlich licht-emittierende und störende Werbeanlagen ausgeschlossen (siehe ÖBV 3).

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 11. Änderung

werden unverändert übernommen.

Zum Verfahren:

Bezogen auf Inhalt und Umfang der vorgesehenen Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB gegeben sind; auch in diesem Verfahren sind von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

Aufgrund des gerade erst abgeschlossenen Verfahrens der 11. Änderung des Bebauungsplanes 50 B und der weitestgehenden Beibehaltung der darin getroffenen Festsetzungen kann das Verfahren insoweit gestrafft werden, als auf die Verfahrensschritte sowohl der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB verzichtet und der Planentwurf unverzüglich öffentlich ausgelegt werden kann.

Darüber hinaus werden aufgrund des Ergebnisses des vorausgegangenen Verfahrens aus der durchzuführenden öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB keine Anregungen oder Bedenken erwartet, so dass gerechtfertigt ist - unter diesem Vorbehalt - zugleich den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

Im Auftrage:

Dürr,  
Stadtrat

Anlagen